

Ár 2010, föstudaginn 5.nóvember 2010, er fundur haldinn í úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

Mætt eru: Áslaug Árnadóttir, formaður, Geir Arnar Marelsson, Jóhann Tómas Sigurðsson, Hildigunnur Hafsteinsdóttir og Oddur Ólason.

Fyrir er tekið **mál nr. 20/2010**:

**M**  
**gegn**  
**Fjármálafyrirtækinu F**

og kveðinn upp svohljóðandi

## **ú r s k u r ð u r :**

### **I.**

#### **Málsmeðferð.**

Málsaðilar eru M, hér eftir nefnd sóknaraðili, annars vegar og F hér eftir nefndur varnaraðili, hins vegar.

Málið barst úrskurðarnefndinni 25. maí 2010 með kvörtun sóknaraðila, dagsettri 18. maí 2010. Með bréfi nefndarinnar, dagsettu 26. maí 2010, var kvörtunin send varnaraðila og honum gefinn kostur á að tjá sig um hana og skýra sjónarmið sín. Svör varnaraðila bárust þann 23. júní 2010. Var bréfið sent sóknaraðila með bréfi nefndarinnar, dagsettu 28. júní 2010, og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir sóknaraðila bárust þann 11. júlí 2010. Frekari gagna var óskað frá sóknaraðila og bárust þau 28. október 2010.

Málið var tekið fyrir á fundum nefndarinnar 22. og 29. október og 5. nóvember 2010.

### **II.**

#### **Málsatvik.**

Með samkomulagi, dags. 27. maí 2009, greiddi A sóknaraðila skuld sína við sóknaraðila. Skuldin var tilkomin vegna sjálfskuldarábyrgðar M á C-skuldabréfi, stíluðu á handhafa en útgefna af A sem skuldara með sjálfskuldarábyrgð sóknaraðila og B að fjárhæð 2.000.000 kr. til tíu ára. Í samkomulaginu kemur fram að skuldin sé greidd annars vegar með trévinnumélum í eigu A, en samkvæmt samkomulaginu er áætlað verðmæti trévinnuméllanna 1.200.000 kr., og hins vegar með framsali afreikninga A frá Alliance vegna sölu trygginga. Var áætlað verðmæti þeirrar greiðslu 1.300.000 kr. Í samkomulaginu kom fram að umræddar trévinnuméllar væru í umboðssölu hjá J í Hafnarfirði. Sóknaraðili segir hins vegar að vélarnar hafi verið geymdar í fasteign í eigu D, en það félag hafði afsalað trévinnumélum til A með samkomulagi, dags. 26. ágúst 2008, eftir að gamli F eignaðist Spildu úr landi R sem var í eigu D ásamt fasteignum. Fékk sóknaraðili því vélarnar ekki afhentar við kaupin.

Sóknaraðili kveður A hafa fengið leyfi frá varnaraðila til að geyma vélarnar áfram í umræddu húsnæði, en varnaraðili segir slíkt leyfi ekki hafa verið veitt.

Sóknaraðili kveðst hafa verið kominn með kaupanda að vélunum. Hefur hann lagt fram yfirlýsingu, dags. 28. október 2010, frá G þess efnis að hann hafi ætlað að kaupa umræddar trésmíðavélar af sóknaraðila snemma árs 2009 fyrir 2.200.000 kr.

Vélarnar hafi verið geymdar í húsnæði D á Kjalarnesi og hafi kaupverðið verið miðað við tækjalista sem sóknaraðili hafi lagt fram.

Þegar sóknaraðili ætlaði að ganga frá sölunni á vélunum og afhenda kaupanda þær segir hann að komið hafi í ljós að varnaraðili hafi selt T umrædda fasteign og telji T að umræddar trésmíðavélar hafi fylgt með í kaupunum.

Af gögnum sem lögð hafa verið fyrir nefndina má ráða að varnaraðili hafi afsalað T fasteign með fastanúmer Y með afsal dagsettu þann 19. janúar 2009. Í afsalinu er eigninni lýst sem atvinnuhúsnæði sem skilgreint sé sem eldishús fyrir lax/silung en hafi verið nýtt sem trésmíðaverkstæði. Áður, eða þann 3. september 2008, hafði kaupsamningur milli H og T verið undirritaður af hálfu gamla F þar sem T seldi atvinnuhúsnæði að S. Var m.a. greitt fyrir þá eign með eignarhlut í Spildu úr D á Kjalarnesi, fastanúmer Z. Gamli F var afsalshafi Spildu úr D við gerð kaupsamningsins og var gerningurinn því undirritaður af bankanum.

Í málinu liggur einnig fyrir yfirlýsing N, stjórnarmanns T dags. 29. október 2009, þar sem fram kemur að umrædd fasteign hafi verið seld sem trésmíðaverkstæði og hafi allar vélar sem í húsnæðinu voru fylgt með í kaupunum og séu þær því eign T.

Sóknaraðili kvartaði fyrst yfir málinu til varnaraðila 3. desember 2009. Í því bréfi fór hann bauð varnaraðila að skuldajafna verðmæti vélanna og yfirdrætti á myntvultureikningi nr. X. Varnaraðili hafnaði kröfu sóknaraðila um skuldajöfnun með tölvupósti þann 18. janúar 2010. Er afstaða bankans ítrekuð í síðari tölvupóstum.

Sóknaraðili skaut málinu til nefndarinnar þann 25. maí 2010.

### III.

#### Umkvörtunarefni.

Sóknaraðili krefst þess aðallega að varnaraðili greiði honum tapað sölumandvirði véla, að fjárhæð 2.200.000 kr., auk fullra vaxta, sbr. reglur III. kafla laga um vexti og verðtryggingu, nr. 38/2001, frá 1. júní 2009 til greiðsludags. Til vara krefst sóknaraðili þess að varnaraðila verði gert að greiða honum 1.200.000 kr. með vöxtum, sbr. reglur III. kafla laga um vexti og verðtryggingu, nr. 38/2001, frá 1. júní 2009 til greiðsludags.

Sóknaraðili rökstyður kröfur sínar með því að varnaraðili hafi selt T húsnæði og hafi umræddar trévinnuvélar, sem voru í húsnæðinu þegar salan fór fram, fylgt með í kaupunum þar sem annað var ekki tekið fram í samningum. Vísar sóknaraðili til þess að „samkvæmt íslenskum skattalögum og öllum alþjóðlegum stöðlum og hefðum“ fari sala fram við afhendingu þess selda. Því hafi varnaraðili selt T umræddar trésmíðavélar þar sem hann hafi afhent þær með húsnæðinu.

Því telur sóknaraðili að varnaraðila beri að bæta sér það tjón sem hann hafi orðið fyrir vegna þess að hann gat ekki selt umræddar vélar.

### IV.

#### Athugasemdir varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess að kröfum sóknaraðila verði hafnað.

Bendir varnaraðili á að hann hafi aldrei haldið því fram að umræddar trésmíðavélar séu eða hafi verið í eigu varnaraðila og hafi öllum samningsaðilum átt að vera það ljóst þegar kaupsamningur var gerður um fasteignina. Beri hvorki kaupsamningurinn né afsalið það með sér að vélarnar hafi átt að fylgja með í kaupunum. Því sé rétt að líta til ákvæða laga nr. 40/2002 um fasteignakaup um fylgifé

fasteigna og hafi umræddar vélar ekki verið fylgifé fasteignarinnar, sem hafi verið skilgreint sem eldihús fyrir lax/silung hjá Landskrá fasteigna.

Þá hafnar varnaraðili því að A hafi gert samning við varnaraðila um geymslu vélanna, enda hafi sóknaraðili ekki lagt fram nein gögn því til stuðnings. Verði ábyrgð á því að A kaus að taka tækin ekki úr húsi D ekki felld á varnaraðila, heldur beri A alla ábyrgð á því og síðar sóknaraðili.

Varnaraðili bendir einnig á að N, stjórnarmaður T, sem undirritað yfirlýsingu félagsins um kaup á vélunum, hafi hvorki setið í stjórn né varastjórn félagsins þegar kaupsamningur var gerður um Spildu úr R eða þegar eigninni var afsalað til félagsins. Því sé aðkoma hans að sölu fasteignarinnar óljós.

Telur varnaraðili ljóst að trésmíðavélunum hafi aldrei verið ætlað að fylgja Spildu úr R þegar eignin var seld. Þá telur varnaraðili að það hafi verið vanræksla eiganda vélanna að hafa ekki fjarlægt þær úr fasteigninni og það sé því á engan hátt á ábyrgð bankans að núverandi eigandi fasteignarinnar neiti að láta þær af hendi. Allan ágreining um eignarhald vélanna hljóti því sóknaraðili og fyrrsvarsmenn T að þurfa að leysa sín á milli, án atbeina gamla F. Því eigi sóknaraðili enga kröfu á hendur varnaraðila vegna vélanna og sé þess því krafist að bæði aðal og varakröfu sóknaraðila verði hafnað.

## VI.

### Niðurstaða.

Í málinu krefst sóknaraðili þess aðallega að varnaraðili greiði honum tapað söluandvirði véla, að fjárhæð 2.200.000 kr., auk fullra vaxta, sbr. reglur III. kafla laga um vexti og verðtryggingu, nr. 38/2001, frá 1. júní 2009 til greiðsludags. Til vara krefst sóknaraðili þess að varnaraðila verði gert að greiða honum 1.200.000 kr. með vöxtum, sbr. reglur III. kafla laga um vexti og verðtryggingu, nr. 38/2001, frá 1. júní 2009 til greiðsludags. Varnaraðili krefst þess að aðal- og varakröfum sóknaraðila verði hafnað.

Af þeim gögnum sem lögð hafa verið fyrir nefndina má ráða að trévinnumvélar þær sem deilt er um í málinu hafi verið í eigu D til 26. ágúst 2008, en þá veitti félagið A með samkomulagi „leyfi til að fara með matsmanni frá J og taka þau tæki og tól út úr húsi R3 og skuldajafnast andvirðið sem greiðsla upp í vanskil.“ Í umræddu samkomulagi er ekki að finna nánari skilgreiningu á þeim „tækjum og tólum“ sem afsöluð eru A, né hefur nefndin fengið lista yfir umrædd tæki. Sóknaraðili tók svo vélar þær, sem hann krefst greiðslu fyrir af varnaraðila í máli þessu, upp í skuld frá A með samkomulagi, sem dagsett er þann 27. maí 2009. Í samkomulaginu segir að A greiði hluta skuldar sinnar við sóknaraðila með „trévinnumvélum í eigu A, sem nú eru í umboðssölu hjá J í Hafnarfirði, áætlað verðmæti kr. 1.200.000“. Vélarnar eru ekki skilgreindar nánar í samkomulaginu, né fylgir því listi yfir vélarnar. Sóknaraðili hefur sent nefndinni myndir af ýmsum trésmíðavélum, en þrátt fyrir óskir nefndarinnar, hefur hann ekki lagt fram lista yfir umræddar vélar.

Af framangreindu er ljóst að umræddar vélar hafa aldrei verið í eigu varnaraðila. Sóknaraðili hefur heldur ekki sýnt fram á með óyggjandi hætti að varnaraðili hafi veitt A heimild til að geyma vélarnar í húsnæði á Spildu úr landi R.

Af gögnum málsins er einnig ljóst að meira en fjórum mánuðum áður en sóknaraðili eignaðist umræddar vélar, eða þann 19. janúar 2009, hafði varnaraðili selt T það húsnæði sem vélarnar virðast hafa verið geymdar í. Því var varnaraðili ekki eigandi húsnæðis þess sem sóknaraðili segir vélarnar hafa verið í þegar hann keypti þær. Samkvæmt afsalinu er eigninni lýst þannig að um sé að ræða „atvinnuhúsnæði

fnr. Y, samtals 747 fm. eignin skiptist í 247 fm ósamþykkt íbúðarhúsnæði og 500 fm atvinnuhúsnæði sem skilgreint er sem eldishús fyrir lax/silung en hefur verið nýtt sem trésmíðaverkstæði.“ Ekki hafa verið lögð fyrir nefndina gögn sem sýna fram á að varnaraðili hafi selt umræddar trévinnuvélar með fasteigninni.

Í málinu hefur sóknaraðili hefur hvorki sýnt fram á að varnaraðili hafi verið eigandi að umræddum vélum né að varnaraðili hafi afsalað umræddum vélum með einhverjum hætti. Þá hefur sóknaraðili ekki sýnt fram á að sala varnaraðila á fasteigninni hafi hindrað sóknaraðili í að ná fram rétti sínum gagnvar seljanda vélanna eða vörsluaðila þeirra. Því verður ekki talið að sóknaraðili eigi kröfur á varnaraðila vegna vélanna. Er kröfum sóknaraðila gegn varnaraðila því hafnað.

### Ú r s k u r ð a r o r ð:

Kröfum sóknaraðila, M gegn F er hafnað.

Reykjavík, 5. nóvember 2010.

---

Áslaug Árnadóttir

---

Geir Arnar Marelsson

---

Jóhann Tómas Sigurðsson

---

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

---

Oddur Ólason